



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 893 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DÆHLENENGEN BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 986 973	12 398 256
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 986 973</b>	<b>12 398 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		830 841	822 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 375	25 616
Annen driftskostnad		8 838 536	7 058 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 686 753</b>	<b>7 906 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 300 220</b>	<b>4 491 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 428	83 984
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 428</b>	<b>83 984</b>
Annen finanskostnad		840 868	1 101 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>840 868</b>	<b>1 101 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-755 440</b>	<b>-1 017 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 544 780	3 473 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 926	34 301
Sum varige driftsmidler		55 389 007	55 406 382
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 389 007	55 406 382
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 136 553	1 039 479
Sum fordringer		1 136 553	1 039 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 293	998 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 293	998 738
Sum omløpsmidler		1 498 845	2 038 216
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>593 900</b>	<b>593 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 797 670	14 252 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 797 670</b>	<b>14 252 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 391 570</b>	<b>14 846 790</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 140 087	42 061 082
Øvrig langsiktig gjeld		6 300	6 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 146 387</b>	<b>42 067 382</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 146 387</b>	<b>42 067 382</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 609	4 942
Leverandørgjeld		84 485	411 987
Skyldige offentlige avgifter		35 995	35 198
Annen kortsiktig gjeld		224 805	78 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>349 895</b>	<b>530 426</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 496 282</b>	<b>42 597 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281819

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 893 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DÈHLENGEN BYGGESELSKAP AS  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DØHLENGEN BYGGESELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 986 973	12 398 256
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 986 973</b>	<b>12 398 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		830 841	822 560
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 375	25 616
Annen driftskostnad		8 838 536	7 058 496
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 686 753</b>	<b>7 906 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 300 220</b>	<b>4 491 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 428	83 984
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 428</b>	<b>83 984</b>
Annen finanskostnad		840 868	1 101 777
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>840 868</b>	<b>1 101 777</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-755 440</b>	<b>-1 017 793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 544 780	3 473 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DÈHLENGEN BYGGESELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 372 081	55 372 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 926	34 301
Sum varige driftsmidler		55 389 007	55 406 382
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 389 007	55 406 382
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 136 553	1 039 479
Sum fordringer		1 136 553	1 039 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		362 293	998 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		362 293	998 738
Sum omløpsmidler		1 498 845	2 038 216
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		593 900	593 900
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>593 900</b>	<b>593 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 797 670	14 252 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 797 670</b>	<b>14 252 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 391 570</b>	<b>14 846 790</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 140 087	42 061 082
Øvrig langsiktig gjeld	6 300	6 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 146 387</b>	<b>42 067 382</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 146 387</b>	<b>42 067 382</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 609	4 942
Leverandørgjeld	84 485	411 987
Skyldige offentlige avgifter	35 995	35 198
Annen kortsiktig gjeld	224 805	78 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>349 895</b>	<b>530 426</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>39 496 282</b>	<b>42 597 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>



Organisasjonsnr: 933 893 863  
DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Dæhlenengen Byggeselskap AS

3. mai 2022

Selskapsnummer: 7321





## Velkommen til generalforsamling i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for generalforsamlingen:

3. mai 2022 kl. 18:00, Kirkens Bymisjons lokaler.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Maling av vinduer - vedtektsendring
5. Maling av vinduer - gjennomføring
6. Handlingsplan for uteområder
7. Selskapets formål - vedtektsendring
8. Utbedring av langsiktig vedlikeholds- og oppgraderingsplan
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7321 Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 285 000 kroner

Sak 4

## Maling av vinduer - vedtektsendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som en oppfølging etter forrige generalforsamling, og forslaget om å male vinduer, fremmer styret to forslag på årets generalforsamling, en vedtektsendring og en konkret handlingsplan for hvordan dette skal utføres. Styret har bedt aksjonærene om innspill om hvordan vi bør gå frem i denne saken og ikke minst om hvordan kostnadene bør fordeles. Tilbakemeldingene og våre vurderinger har ledet oss til å foreslå følgende handlingsplan:

Styret foreslår en endring i vedtektenes bestemmelse om aksjonærenes vedlikeholdsplikt. Denne endringen skal presisere ansvarsforholdene mellom aksjonær og selskap hva gjelder vedlikehold av vinduer, som er noe uklart formulert i den gjeldende §7 åttende ledd femte og sjette punktum, som lyder slik:

*I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder utskifting av vindusglass. Selskapet skal imidlertid stå for utvendig maling av vinduskarmene.*

Vi vil foreslå at denne vedtekt endres til følgende:

*I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket.*

### Styrets innstilling

Vedtekter §7 åttende ledd femte og sjette punktum endres fra:

*I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder utskifting av vindusglass. Selskapet skal imidlertid stå for utvendig maling av vinduskarmene.*

til:



*I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket.*

## **Forslag til vedtak**

Vedtekter §7 åttende ledd femte og sjette punktum endres til: "I samsvar med tidligere praksis skal aksjonærene også vedlikeholde vinduene, herunder ved utskifting av vinduer og vindusbrett, vindusglass, maling mv. Når det er nødvendig for å oppfylle aksjonærens vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge den enkelte aksjonæren å utbedre boligens vinduer. Ved slikt pålegg skal styret stå for den praktiske gjennomføringen av utbedringstiltaket, men styret kan pålegge aksjonæren helt eller delvis å dekke kostnadene ved tiltaket."

Sak 5

## **Maling av vinduer - gjennomføring**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Omfanget av utbedringsbehovet**

Styret mener det har vært et behov for en faglig basert og uavhengig vurdering av omfanget av utbedringsbehovet for vinduene i bygningsmassen. Styret har derfor fått en malermester til å foreta en befaring og utarbeide en oversikt over vinduer som har behov for vedlikehold i form av maling. Styret har siden gjort en kvalitetssikring av den oversikten vi mottok ved selv å inspisere vinduene.

Det må presiseres at befaringen er gjort fra bakken, og det kan være at man ved nærmere iakttagelse ville vurdert enkelte vinduer annerledes. I utgangspunktet bør vedlikeholds-intervall når det gjelder maling av trevinduer ikke overgå 10 år (SINTEF anbefaler 2-6 år). For balkongenes dører og vinduer er det vurdert at de generelt fortsatt er i god stand, selv om det har gått mer enn 10 år siden de ble montert. Styret har derfor lagt til grunn at balkongenes dører og vinduer ikke trenger å males i denne omgang.

Oversikten viser at det er ca. 2/3 av aksjonærene som har behov for å få ett eller flere av sine vinduer malt. Disse har fått mail/brev som angir dette. Hvis en aksjonær ikke har fått en mail/brev, betyr det at vedkommende har vinduer som maleren har bedømt som tilfredsstillende, og de derfor ikke trenger å vedlikeholdes i denne omgang.



Hvis en aksjonær er uenig i malerens bedømmelse av vinduene, så bes vedkommende ta kontakt med styret. Det gjelder om aksjonæren mener at vinduene er gode nok som de er, og ikke trenger males. Da vil styret foreta en mer detaljert vurdering av forholdet. Aksjonærer bes ta kontakt dersom de ikke har fått brev/e-post men allikevel ønsker å få vinduene malt.

## Gjennomføring av malingsarbeid

Styret legger i denne sak frem et forslag om at styret gjennomfører et prosjekt med maling av vinduer hos alle aksjonærer som trenger det ifølge malermesters oversikt. Det vil også gis anledning til å få sine vinduer malt, selv om de ikke er vurdert som trengende i inventeringen.

Vårt forslag vil være at kostnaden for selve malingsarbeidet tas av den enkelte aksjonær, men at Selskapet betaler for rigg og lift (satt til 25% av totalkostnaden). Dette mener vi vil være den mest rettfærdige måten å fordele kostnadene på, slik at alle de som har foretatt vindusutskiftning eller sørget for vedlikehold på egen hånd, ikke skal være med å bære den fulle kostnaden for tiltaket.

Vi har fått et tilbud fra maler, og kostnadene for maling av vinduer er som følger:

- 1 stk to-fagsvindu (vindu med 2 ruter): 2 500 kr (**2 000** kr ekskl. rigg og lift)
- 1 stk tre-fagsvindu (vindu med 3 ruter): 3 750 kr (**3 000** kr ekskl. rigg og lift)

Prisen inkluderer utvendig behandling av vinduer og vindusbrett. Vasking, skraping, grunning av ev. bart treverk samt to strøk maling. Det tas forbehold for prisstigning (tilbudet er gitt i november 2021). Styret vil også hente inn flere tilbud for å sikre at vi får en konkurransedyktig pris på arbeidet. Prisen som er angitt ovenfor er dermed foreløpig. Styret planlegger styret å få utført malingen i løpet av sommeren 2022.

Styret foreslår å pålegge aksjonærene å gjennomføre vedlikehold av vinduer der malermesterens oversikt tilsier at det er behov. Men det er ikke et påbud om å bruke vårt felles prosjekt til dette. Det finnes også andre alternativer:

- Du utfører vedlikeholdet på egen hånd, enten ved å male selv eller inngå avtale med egen maler. Selskapet vil da ikke stå for noen del av kostnaden. Arbeidet skal være utført innen utgangen av august 2022. Hvis styret kan se at arbeidet ikke er utført da, vil styret bruke vår kontraherte maler og kostnaden pålegges aksjonæren. Fargekoder finner du her: <https://vibbo.no/daehlenengen-byggeselskap/tema/fargekoder>
- Du velger å skifte ut vinduene. Det kan være flere som ser dette som en anledning til å skifte til helt nye vinduer. Vi har et stående tilbud på individuell utskiftning av vinduer fra Takst- og vindusspesialisten AS (se <https://vibbo.no/daehlenengen-byggeselskap/tema/nye-vinduer>) Hvis du ønsker å



skifte vinduer gjennom dette tilbudet så meld fra til styret så snart som mulig. Styret har gått i gang med å innhente tilbud på en samlet bestilling fra flere leverandører. Nye vinduer skal være bestilt, og bekreftelse på bestilling må kunne fremvises styret innen 1. juni 2022.

## **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til å pålegge aksjonærer vedlikehold av vinduer i løpet av sommeren 2022 i henhold til gjennomført kartlegging. Styret skal stå for den praktiske gjennomføringen av tiltaket og Selskapet skal stå for kostnader forbundet med rigg og lift. Den enkelte aksjonær står for kostnaden av selve malingsarbeidet.

Sak 6

## **Handlingsplan for uteområder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det vises til tidligere sak fra GF i 2018 og GF i 2019 om forslag til oppgradering av uteområder. På generalforsamlingen i 2018 ble det bestemt at Selskapet skulle gå i gang med oppgradering av uteområdene. Det ble derfor satt ned en prosjektgruppe som fikk i oppdrag å utarbeide en skisse i samarbeid med et profesjonelt landskapsarkitekt-kontor. Gruppen sendte ut en undersøkelse til alle beboerne for å kartlegge hva behovene og ønskene var. På generalforsamlingen 2019 presenterte gruppen den ferdige skissen med tittelen "Livsløpssameie - alle skal finne rom i våre felles uteområder". Tiltakene var anslått å sammenlagt koste ca 10 mill kr. Denne skissen fikk tilslutning fra generalforsamlingen. Det ble vedtatt å fokusere på området rundt aksjelaget først samt en midtstilt trapp i midtparken. På generalforsamlingen omtalte man denne delen som fase 1 + trappen, med en samlet kostnadsramme på 2 mill kr.

Styret har etterfølgende utført tiltak i henhold til vedtaket. Dette er redegjort for på GF i 2021. Trapp i midtparkens skråning er ikke utført. Styret mottok mange henvendelser fra aksjonærer som var kritiske til dette tiltaket, og byantikvar ville ikke tilråde det grunnet antikvariske hensyn. Etter en vurdering av kostnader forbundet med dette har styret derfor valgt å ikke gjennomføre tiltaket, og foreslår at det utgår fra planen.

Siden fjorårets GF har det blitt plantet nye frukttrær i bakgårdene, og det er bestilt kompletterende beplantning i skråningen i midtparken. Det jobbes også med innhenting av tilbud for et nytt grusdekke på deler av plenen i vestre bakgård. Dette for å gi rom for nye dyrkekasser her. Med dette frigjøres også platåene bak uthusene, som kan brukes til andre formål som f.eks. opphold med oppgradert møblering.

Det nåværende styret ser det som lite realistisk å gjennomføre planen fra 2019 med en kostnadsramme på opp mot 10 mill kroner, slik tidligere vedtatt. Styret vil heller foreslå



en mer beskjeden, kontinuerlig oppgradering med en årlig ramme på ca. 200 000 kr, men der vi tar utgangspunkt i de tanker og intensjoner som lå i det opprinnelige forslaget. Et år kan fokus være på dyrkekasser, et annet på oppgradering av møblering eller sykkelparkering. Vi vil med denne tilnærmingen ikke ha behov for å ta opp nye lån til å finansiere tiltak i uteområdene. Hvis det viser seg at vi får lavere driftsutgifter og dermed penger til overs, vil styret kunne vurdere å øke potten. Denne potten skal gå til nye tiltak i uteområdene. Alminnelig drift og vedlikehold er ikke en del av denne summen.

Vi ønsker også å vedta noen overordnede retningslinjer for oppgraderingene:

- Midtparken beholdes som et grøntanlegg med det preg som det har i dag. Midtparken er i stor grad beholdt i den originale stilen den hadde da bygget ble oppført i 1930-årene, og er derfor viktig å bevare i så stor grad som mulig. Vi skal samarbeide med byantikvaren om å utvikle midtparken i tråd med deres råd og anbefalinger. Drift av grøntanlegget vil i hovedsak bli utført av en profesjonell aktør.

- De indre bakgårdene har historisk hatt preg av å brukes til forskjellige aktiviteter av aksjonærene. De er også mer skjermet enn midtparken, noe som gjør at vi kan stå friere i utforming av bakgårdene. Aktivitet, lek og dyrking er stikkord. Bakgårdene åpnes også for mer private initiativ.

- I "periferien" har vi allerede gjort flere tiltak, men det gjenstår ennå litt. Vi vil blant annet få på plass mer ordnede overganger og mer ryddige uttrykk, slik at vårt bygningsanlegg fremstår flott mot våre omgivelser og ikke inviterer til ulovlig parkering etc.

### **Forslag til vedtak**

Det avsettes en budsjettpost på ca 200 000 kr årlig for oppgradering av våre uteområder i henhold til overordnede retningslinjer som beskrevet ovenfor. De konkrete forslagene i tidligere presentert plan med ramme på 10 mill kroner følges ikke opp, men intensjonene og forslagene brukes som inspirasjon til videre arbeid med uteområdene.

Sak 7

## **Selskapets formål - vedtektsendring**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Selskapets formål er angitt slik i vedtektene § 2:

«Dæhlenengen Byggeselskap AS har til formål å eie og drive boligeiendommene



Dælenenggt. 17 (gnr. 227, bnr. 89), 19 (227/90), 21 (227/92), 21b (227/93), 21c, (227/94), 21d (227/95), 23 (227/97), 23b (227/98), 23c (227/99), 23d (227/100), 25 (227/103) og 27b (227/106),

Stockholmsgt. 27 (227/394), 29 /227/395), 31 (227/397), 33 (227/398)

Chr. Michelsensgt. 17 (227/26), 18 (227/28), 20 (227/31), 22 (227/33), 24 (227/35), 26 (227/37), 28 (227/39), 30 (227/41), 32 (227/43), 34 (227/45), 36 (227/47), 38 (227/49), 40 (227/51)

Fjellgt. 42 (227/163), 44 (227/165), 46 (227/167), 48 (227/168), 50 (227/169).

Selskapet eier og driver ellers Dælenenggt. 21e, gnr. 227, bnr. 96 (østre gårdsrom), Dælenenggt. 23e, 227/101 (midtparken), Dælenenggt. 25d, 227/104 (vestre gårdsrom) og Stockholmsgt. 29b, 227/396 (grøntanlegget mot Stockholmsgate).»

Etter styrets oppfatning gir denne bestemmelsen ikke et dekkende uttrykk for hva som er selskapets formål. Selskapets formål er ikke «å eie og drive» selskapets boligeiendommer. Dette er selskapets virksomhet, som det fremmer sitt formål gjennom.

Selskapets formål kan derimot utledes av vedtektene og det forhold at selskapet er et boligaksjeselskap. Mer presist kan formålet angis som å sikre aksjonærene boret og at aksjonærene kan dra nytte av selskapets fellesarealer. Styret viser her også til orienteringssak om styrets praksis om samtykke til aksjeerverv.

På denne bakgrunn foreslår styret å endre vedtektene § 2 slik (endringer i kursiv):

*«Dæhlenengen Byggeselskap AS har til formål å sikre aksjonærene boret og tilgang til fellesarealer gjennom eierskap og forvaltning av boligeiendommene*

Dælenenggt. 17 (gnr. 227, bnr. 89), 19 (227/90), 21 (227/92), 21b (227/93), 21c, (227/94), 21d (227/95), 23 (227/97), 23b (227/98), 23c (227/99), 23d (227/100), 25 (227/103) og 27b (227/106),

Stockholmsgt. 27 (227/394), 29 /227/395), 31 (227/397), 33 (227/398)

Chr. Michelsensgt. 17 (227/26), 18 (227/28), 20 (227/31), 22 (227/33), 24 (227/35), 26 (227/37), 28 (227/39), 30 (227/41), 32 (227/43), 34 (227/45), 36 (227/47), 38 (227/49), 40 (227/51)

Fjellgt. 42 (227/163), 44 (227/165), 46 (227/167), 48 (227/168), 50 (227/169).



*Det samme gjelder eiendommene Dælenenggt. 21e, gnr. 227, bnr. 96 (østre gårdsrom), Dælenenggt. 23e, 227/101 (midtparken), Dælenenggt. 25d, 227/104 (vestre gårdsrom) og Stockholmsgt. 29b, 227/396 (grøntanlegget mot Stockholmsgate).»*

## **Forslag til vedtak**

Endringen vedtas

Sak 8

## **Utbedring av langsiktig vedlikeholds- og oppgraderingsplan**

### **Forslag fremmet av:**

Kim Ove Liaker, Kjersti Botnedal, Brigt Stelander Skeie, Gunnhild Tjåland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dæhlenengen Byggeselskap AS har en eldre bygningsmasse som av naturlige grunner må ivaretas gjennom mindre og større vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Enkelte av disse tiltakene medfører imidlertid betydelige kostnader, som igjen kan få betydning for den enkelte beboers økonomi gjennom finansieringen av felleskostnadene. Det blir dermed viktig å ha en langsiktig plan for nødvendige vedlikeholdsarbeider og oppdrageringer. En slik plan kan være med på å synliggjøre prioriteringene som blir gjort, og skape forutsigbarhet om selskapets økonomi.

Det begynner å bli noen år siden vi hadde de helt store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjektene i selskapet, som våtromsrehabilitering (2004-2006), renovering av piper og pipeløp (2009) og utbygging av balkonger (2010-2011). Styret har etter dette stått for gjennomføringen av flere vedlikeholds- og oppgraderingstiltak av noe mindre omfang. Nå melder deg seg igjen (som naturlig er) noen større vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for selskapet vårt. Det mest konkrete prosjektet pr. i dag er brannsikretiltakene, som i siste oppdatering på Vibbo er anslått å ha en samlet kostnad på 4250000 kroner. Styret har videre varslet at det på sikt må gjøres noe med det elektriske anlegget. Det er også varslet at styret til generalforsamlingen for 2022 vil komme med en konkret plan for maling av vinduer. Alle ønskelige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak (små som store) har som sagt en tilsvarende kostnadsside, og styret vedtok for en tid tilbake å øke innkrevde felleskostnader med 10 % fra 1. august 2021 (den faktiske husleieøkningen lå på mellom 7 % og 10 % for de fleste oss).

Denne utviklingen viser betydningen av å ha en god oversikt over fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og forventede kostnader knyttet til dette. Styret bør derfor utarbeide en langtidsplan for vedlikeholds- og oppgraderingstiltak, som legges frem for generalforsamlingen og rulleres årlig. Noen vedlikeholdsprosjekter er mer «forutsigbare» og kan legges inn med en forventet rulleringstid. Eksempelvis vil



den forestående malingen av vinduer ha en «levetid» på ca. 10 år. Andre prosjekter, som brannsikkerhetstiltakene, vil være mer «ad hoc». Slike prosjekter kan legges inn etter hvert som de modnes (med forventet gjennomføringstidspunkt og kostnadsanslag). Dersom eksempelvis brannsikkerhetstiltakene hadde ligget inne i en slik langtidsplan, kunne det ha synliggjort behovet for å prioritere strengere for en periode («need to have» vs. «nice to have»). Kanskje hadde noen av prosjektene i uteområdene måtte vente, som for eksempel utgifter til asfaltering og kantlegging foran de to næringsarealene i selskapet?

Styret som gikk av i 2017 så behovet for en vedlikeholdsplan og anbefalte det neste styret å utarbeide en slik. Dette styret innhentet priser fra Obos Prosjekt, som ble vurdert for kostbart i daværende situasjon med oppgradering av oppgangene. Anbefalingen gikk derfor videre til det neste styret. Fra og med 2019 har imidlertid ikke styrets årsberetning til generalforsamlingen fulgt opp anbefalingen om å utarbeide en vedlikeholdsplan. I samme periode har styret besluttet å gjennomføre et stort prosjekt som brannsikkerhetstiltakene uten å legge dette frem til godkjenning i generalforsamlingen. Det samme gjaldt husleieøkningen i 2021, som heller ikke ble lagt fram, noe alle tidligere styre har gjort. Vi mener denne utviklingen viser at generalforsamlingen, og dermed aksjonærene, bør få større innsyn og myndighet i Selskapets prioriteringer. En vedlikeholds- og oppgraderingsplan vil kunne bidra til dette.

Planen trenger ikke å ha større ambisjoner enn de styret selv beskriver på Vibbo om maling av vinduer: «I utgangspunktet bør vedlikeholdsintervall når det gjelder maling av trevinduer ikke overgå 10 år (SINTEF anbefaler 2-6 år).» En tilsvarende beskrivelse av andre vedlikeholdsbehov bør være tilstrekkelig for å skape større forutsigbarhet om selskapets økonomi og fremtidige vedlikeholdstiltak. Skulle styret likevel ha behov for eller ønske bistand med en slik plan, vil det være fullt mulig å finne frivillige i Selskapet som kan bidra og har egnet kompetanse.

Områder som bør dekkes inn i en plan er både de områdene som har blitt vedlikeholdt/oppgradert de siste 10-20 årene, og de styret ser at vil/kan bli aktualisert fremover. Dette gjelder for eksempel tak, piper, renner og nedløp, maling av ytre og indre flater, el-anlegg, VVS samt uteområdene for å nevne noe.

### **Styrets innstilling**

Styret har langt på vei en slik plan til internt bruk, blant annet som grunnlag ved utarbeidelse av årlig budsjett. Styret ser det som fornuftig at planen kan utformes slik at den også er egnet til å legges frem for aksjonærene på kommende generalforsamlinger. Styret støtter det foreslåtte vedtaket.



## Forslag til vedtak

Styret skal få utarbeidet en langtidsplan for vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som legges fram for generalforsamlingen i 2023, og deretter rulleres årlig til hver følgende generalforsamling.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anders Lager

### B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nils Gunnar Skretting

Arne Lyngstad Sund

Elisa Morch Sørensen

Håvard Bratland Karlsen

### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Stian Peter O. Næss

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Lager  
Arkitekt mnal og sivilingeniør. Til daglig prosjektleder på store sykehusprosjekt. Har god generell kompetanse på bygg, men også mye erfaring med budsjetter og kalkyler samt oppfølging av entreprenører. Har suttet som nestleder i inneværende år, og føler jeg har blitt godt lært opp til å kunne ivareta oppgaven som styreleder. Ønsker å være med og bidra til at våre bygg og uteområder blir til et enda bedre sted å bo.

### Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Lyngstad Sund



Sivilingeniør. Har tidligere erfaring fra flere frivillige verv bla. fra styret i Studentersamfundet i Tr.Heim. Ønsker å bidra til at selskapets verdier blir forvaltet og driftet på en fornuftig måte og at DBS blir et godt sted å bo

- **Elisa Morch Sørensen**  
Jobber som prosjektleder hos en grossist på heltid. Utdanning i Master of Science in Global Development fra Universitet i Florida. 26 år og har bodd i leiligheten i nesten 1,5 år. Har mye erfaring fra anbudsprosesser, planlegging og koordinering gjennom jobb.
- **Håvard Bratland Karlsen**  
Ingeniør og jobber som prosjektleder på byggherresiden i Oslo kommune. Bred erfaring med å innhente tilbud og følge opp kontrakter for innkjøp av både anleggsarbeider og rådgivings-/konsulenttjenester. Bodd i aksjelaget i litt over et halvt år. Godt vant med å håndtere ulike interesser og aktører.
- **Nils Gunnar Skretting**  
Jurist. Arbeider som stipendiat ved Det juridiske fakultet (UiO). Har erfaring fra styrearbeid og lignende prosesser fra tidligere. Ønsker å bidra positivt til styrets arbeid for å ivareta beboernes felles interesser i selskapet

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Stian Peter O. Næss**  
Jobber i finans som kjøpsrådgiver for næringsseiendom og har god kunnskap om både drift, forvaltning og finansiering av eiendom. Har også styreefaring fra jobben. Tidligere jobbet som revisor der blant annet borettslag var en del av kundeporteføljen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Lager	Christian Michelsens Gt17A
Styremedlem	Synøve Almås	Fjellgata 48
Styremedlem	Lena Buchacz	Stockholmgata 27
Styremedlem	Silje Hæhre Lien-Gjessen	Stockholmgata 27
Styremedlem	Nils Gunnar Skretting	Christian Michelsens Gt 24
Varamedlem	Arne Lyngstad Sund	Christian Michelsens Gt 22

### Valgkomiteen

Helge Marino Moldver	Christian Michelsens Gt 32
Elisabeth Mong-Nybo	Christian Michelsens Gt 18
Hanna Stenseth	Christian Michelsens Gt 32

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Dæhlenengen Byggeselskap AS

Aksjeselskapet består av 285 leiligheter knyttet til aksjer.

Dæhlenengen Byggeselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933893863, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Chr Michelsens Gt 17  
Chr Michelsens Gt 18 - 40  
Stockholmgata 27 - 33  
Dælenenggata 17 - 27  
Fjellgata 42 - 50

Gårds- og bruksnummer:

227	100	101	103	104	
106	163	165	167	168	
169	26	28	31	33	35
37	39	394	395	396	397
398	41	42	45	47	49
51	89	90	92	93	94
95	96	97	98	99	

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er EY.



## STYRETS BERETNING FOR 2021/2022

Denne styreperioden har, i likhet med forrige periode, vært preget av pandemi og smitteverntiltak. Noen prosjekter har blitt utsatt, enkelte leverandører har ikke kunnet levere, og mye har vært usikkert. Vi er glade for at hverdagen ser ut til å normalisere seg, og for at vi har kunnet gjenoppta prosjekter som har blitt satt på vent.

Styret har i perioden avholdt 22 styremøter, hvorav to av dem var ekstraordinære møter for å håndtere spesielt krevende saker. Dette er på nivå med forrige periode. I tillegg har styret også gjennomført en del andre møter, hatt befaringer med leverandører, og gjort avklaringer mellom møter. Vi har behandlet en lang rekke saker, hvor enkelte har vært krevende og dermed hatt noe lengre behandlingstid.

Vaktmester Jan Schjelderup er heltidsansatt i Dæhlenengen Byggeselskap AS og er en viktig person for styret. Jan har vært ansatt i selskapet siden 2005 og kjenner bygget meget godt. Han er på dagtid styrets ansikt utad. Som arbeidsgiver stilles det en del krav til styret. Det er viktig at han trives og at vi oppfyller HMS-kravene.

På grunn av pandemien gjennomførte selskapet for første gang en heldigital ordinær generalforsamling i 2021. Styret mottok mange forslag fra aksjonærer, hvorav noen fikk flertall. Styret opplevde et stort engasjement fra aksjonærene under den digitale generalforsamlingen, men mener det er en fordel å møtes fysisk for å diskutere. Styret er derfor glad for at årets generalforsamling kan avholdes fysisk.

I september, når koronasituasjonen endelig gav oss mulighet, gjennomførte vi en to-dagers dugnad der vi i tillegg til forefallende hagearbeid også tok en ordentlig gjennomgang og ryddet loft og kjellere. Dugnaden var vel besøkt og vi fikk gjort imponerende mye, og ikke minst fikk vi gjennomført en etterlengtet sosial samling med grilling på noen usedvanlige varme og fine høstkvelder.

Et av vedtakene fra generalforsamlingen var at styret skulle legge ut kvartalvise oppsummeringer av styrets arbeid. Dette har blitt gjennomført på Vibbo. Styret håper aksjonærer og beboere har funnet oppsummeringene nyttige for å få et innblikk i styrets arbeid. Samtidig vil styret påpeke at det er noen saker som ikke har blitt omtalt i oppsummeringene, blant annet på grunn av personvern hensyn.

Etter innspill fra aksjonærer redegjøres her kort for noen nøkkeltall:

- Det er i dag registrert 23 tilfeller om bruksoverlating. Det tilsvarer ca. 8% av leilighetene og en liten økning fra i fjor. Styret setter pris på om alle som ikke har søkt om bruksoverlating, gjør det i henhold til vedtektene.
- Det er en del nye hunder og katter i selskapet, men vi mistenker at ikke alle har sendt styret beskjed slik husordensreglene sier. Styret har registrert 10 nye hunder og katter siden forrige GF. Ettersom vi ikke får beskjed om når dyr flytter ut eller går bort, er det vanskelig å si med sikkerhet hvor mange husdyr det er her, men vi anslår at det er rundt 25-30 stk.
- Antall aksjonærer er 384 fordelt på 285 enheter.
- Verken selskapet eller styremedlemmene er involvert i noen rettslige tvister, men det har blitt antydnet at rettslige skritt vurderes mot selskapet.

Selskapet har god økonomi, men vi ser at vi ikke har så store muligheter til å spare opp kapital for fremtidige investeringer som vi gjerne hadde ønsket. Driftsomkostninger øker jevnlig, som for alle andre i landet vårt. Vi ser derfor at det er viktig at vi gjennom de innkrevde felleskostnadene holder tritt med utviklingen, og at vi kontinuerlig som et minimum justerer de opp i henhold til konsumprisindeksen, KPI. I år har strømprisene vært ekstraordinært høye, men som boligselskap får vi strøms støtte på lik linje med privatpersoner. Også andre faste kostnader har økt noe. Se informasjonssak lenger frem i innkallingen.



Avslutningsvis vil vi benytte anledningen til å takke for alle tilbakemeldinger fra beboerne. Vi i styret setter pris på både ros og ris. Vår viktigste prioritering er å sørge for at alle har et trivelig og sikkert bomiljø i Dæhlenengen Byggeselskap. Vi vil minne på om at vi alle har et kollektivt ansvar for å holde det pent og ryddig både i fellesarealene og vårt flotte hageanlegg. Og husk å være vennlige med hverandre!

## STYRETS ARBEID 2021/2022

Styrets arbeid gjelder for inneværende styreperiode (fra forrige generalforsamling til denne generalforsamlingen).

### Brannsikkerhet

Arbeidet med brannsikkerhetsprosjektet følger planen som vist på forrige GF. Styret har kontrahert Elektro Nettverk Service AS som totalleverandør av brannvarslingsanlegg og skiltmarkeringslys i fellesarealer. Arbeidet er nå ferdig prosjektert og det er gitt tillatelse til tiltak av PBE.

Detaljprosjekteringen avdekket at CM18 også vil få automatisk brannvarsling. I tidligere redegjørelse var de holdt utenfor fordi de har to rømningstrapper, og det dermed i utgangspunktet ikke har behov for dette kompensierende tiltak. Men fordi det er rømningsvei fra Fjellgata 50 via kjeller i CM18, så må også denne oppgangen inkluderes i tiltaket.

Selve arbeidet vil starte i mai, uke 18, og ferdigstilles i september. En detaljert plan vil bli utarbeidet i god tid før oppstart. Beboere vil i tillegg bli varslet med oppslag i oppgangene en uke før utførelse.

Det er også hentet inn detaljløsning og pris på nye, utadslående inngangsdører til CM17A og CM18. Utformingen er i tråd med opprinnelige dører og godkjent av byantikvaren som "tilbakeføring". Derfor er tiltaket ikke søknadspiktig, og PBE har gitt dispensasjon utenom byggesak fordi den to-fløyede døren ikke oppfyller krav til fri bredde i henhold til universell utforming i det ene åpningsfeltet. Funksjonaliteten er dog allikevel bedømt til å være god. Bestilling blir iverksatt i april.

Brannvernstiltakene vil samlet ligge an til å overskride budsjettet med ca. 120 000 kroner. Hovedgrunnen til dette er at CM18 nå også blir inkludert. Overskridelsen vil kunne dekkes inn av Selskapets buffer eller besparelse på andre områder, og vil ikke øke det planlagte lånet på 4 mill. kroner eller kostnaden for dette.

### Maling av vinduer

Styret har under året jobbet med en plan for maling av vinduer. Denne sak er utførlig redegjort for i sak 5 og det henvises til den.

### Oppgradering av det elektriske anlegget

I 2019 ble det utarbeidet en el-takstrappreport for fellesarealene i hele bygningsmassen. El-takstrappreporten dokumenterte avvik rangert i klasse TG1 til TG3, hvor TG3 er mest alvorlig. I desember 2021 hadde Elvia el-tilsyn i fellesarealene på adressene Christian Michelsens gate 20 og 22, og Fjellgata 48 og 50. I tilsynsrapporten ble det registrert avvik på blant annet varmgang i kontaktene på enkelte av varmtvannsberederne.

På bakgrunn av de to rapportene har styret jobbet med å utbedre de rapporterte avvikene og løfte standarden på det elektriske anlegget i fellesarealene.

Styret forespurte fem elektrikerfirmaer om å gi tilbud på å utbedre samtlige 114 varmtvannsberedere, samt alle øvrige TG3-avvik i fellesarealene. Tre firmaer leverte tilbud og firmaet Grønn Strøm AS ble valgt til jobben etter en helhetsvurdering hvor pris var en sentral faktor. Grønn Strøm AS utførte utbedringene i februar, og arbeidet er avsluttet.

Det gjenstår fremdeles avvik i klasse TG1 og TG2. Disse avvikene regnes ikke som kritiske, men styret ønsker å få disse utbedret. Det er dog kostbart da bygningsmassen er stor, så vi planlegger å ta det gradvis i årene fremover.

### Ventilasjon

Styret har over flere år hatt på agendaen å prøve å forbedre inneklimaet i Selskapet. Vi har vurdert ulike tiltak for å bedre tilførselen av luft til boligene, blant annet å investere i moderne ventilasjonssystemer og kjerneboring for nye ventiler. Styret har foreløpig vurdert disse tiltakene slik at de vil ha tvilsom effekt og at de vil være for dyre, spesielt i lys av andre tiltak og investeringer som fremstår som mer påtrengende å gjennomføre for øyeblikket, blant annet nytt brannvarslingssystem.

Styret har testet ut en mekanisk avtrekksvifte (pipevindvifte), for å undersøke om det bedrer suget i ventilasjonskanalen, men vi har ikke oppnådd ønsket effekt ved dette tiltaket. Vi oppfordrer stadig beboerne om å holde ventilene åpne, men det er ulike, og ofte forståelige, grunner til at ikke alle etterlever dette.

Styret vurderer at problemet med ventilasjonen er så omfattende at det vil være lite hensiktsmessig å utbedre det nå. Eventuelle tiltak ville blitt både krevende og svært kostbare å gjennomføre. Styret vil derfor ikke arbeide videre med utbedring av ventilasjonen nå, da andre prosjekter har prioritet fremover.

### Rehabilitering av piper

Våren 2021 ble det gjennomført en inspeksjon av våre tak og piper. Det ble avdekket behov for rehabilitering av flere piper, og arbeidet ble mer omfattende enn først antatt. Det betydde at det på sommeren 2021 ble stående stillas på flere steder og i lenger tid enn ønsket. Men det var et viktig arbeid som styret ikke ønsket å utsette, og vi kan nå være trygg på at våre tak og piper er i forsvarlig stand. Arbeidet ble utført av Kaarud AS. Det er også inngått driftsavtale med Kaarud om sjekk av tilstanden på tak og piper annethvert år.

### Styrets praksis om samtykke til aksjeerverv

Styret har nylig blitt konfrontert med en ny problemstilling knyttet til kjøp og salg av aksjer i Dæhlenengen Byggeselskap AS. Aksjene i selskapet har vist seg å være et attraktivt investeringsobjekt for enkelte profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet, som over en kort tidsperiode har skaffet seg tilgang til en flere leiligheter. Etter alt å dømme har disse aktørene utelukkende vært motivert av muligheten for profitt ved raskt videresalg av aksjer og ikke hatt til hensikt å benytte seg av boretten som aksjonærposisjonen gir.

Styret har vurdert det slik at det ikke er i tråd med selskapets formål å legge til rette for denne typen næringsvirksomhet. I den aktuelle saken var det en rekke konkrete forhold som tilsa at det aktuelle aksjeervervet ikke var i selskapets interesse og at vedkommendes eierskap ville støte an mot vedtektene. Styret vedtok derfor å nekte å gi samtykke til det aktuelle aksjeervervet etter aksjeloven § 4-16. I en annen sak der lignende omstendigheter gjorde seg gjeldende valgte styret å godkjenne aksjeervervet fordi styret, som følge av en rekke spesielle forhold ved saken, var i tvil om det rettslig sett hadde adgang til å treffe et nektelsesvedtak. Aksjonærer som ønsker å lese det omfattende nektelsesvedtaket i anonymisert form, kan ta kontakt med styret for å få dette tilsendt.



De oppfatningene som kommer til uttrykk i nektelsesvedtaket vil styret legge til grunn for sin videre praksis i saker om samtykke til aksjeerwerb i selskapet. Styret vil i den kommende perioden også vurdere om denne praksisen bør få et tydeligere uttrykk i selskapets vedtekter eller om vedtektene eventuelt bør endres for i større grad å forebygge den nevnte typen av ervervsvirksomhet knyttet til svingninger i aksjenes verdi.

## Prosjekt uteområde

Våre uteområder engasjerer mange. Vi har i løpet av året fått flere innspill og forslag, og har gjennomført en befaring/informasjonsmøte med beboere. Blant tiltakene som har blitt gjennomført, finner vi planting av frukttrær i bakgårdene, og bestilling av kompletterende beplantning i skråningen i midtparken. Selve plantingen vil bli utført i løpet av kort tid. Vi viser for øvrig til sak 6, som omhandler videre plan og strategi for uteområdene.

## Nye avfallsbrønner CM17A

Beboerne i Christian Michelsens gate 17A, på andre siden ringveien, har i lang tid hatt felles avfallsløsning sammen med våre naboer i sameiet Christian Michelsens gate 17B. For noen år siden eksproprierte kommunen arealet der søppelhuset står, og nå har kommunen varslet at naboene må fjerne dette huset. Vi har derfor gått sammen om en ny løsning, med nedsenkede avfallsbrønner langs Jørgen Løvlands gate, hvor halvparten av anlegget står på vår grunn og halvparten på naboenes grunn. Kostnaden for tiltaket, som deles likt mellom oss og naboene, ble høyere enn anslått da det ble støtt på fjell i grunnen og det måtte sprenges.

## VIKTIGE SAKER FOR KOMMENDE STYRE

Det avtroppende styret oppfordrer det kommende styret til å prioritere følgende saker:

- Gjennomføring av brannvernstiltakene
- Maling av vinduer
- Oppfølging av handlingsplan for uteområder
- Forbedre rutiner for HMS, herunder drift av brannvarslingsanlegg.
- Flere sosiale tiltak for beboere, da det er ønskelig å kompensere litt for manglende samlingspunkter under koronapandemien

## INFORMASJONSSAK

### Økning av innkrevde fellesutgifter

I Selskapets vedtekter §9 om dekning av fellesutgiftene er det fastslått at styret skal fastsette betalingen. Styret gjør derfor en vurdering hvert år om det er behov for justering av fellesutgiftene. Vurderingen om en eventuell økning av fellesutgiftene beror på ulike forhold, som planlagte investeringer selskapet skal gjøre, prisvekst i økonomien og andre forventede utgifter.

Konsumprisindeksen gikk opp 3,5 prosent i 2021 (SSB). Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene tilsvarende - med 3,5 prosent. Virkningstidspunktet er 1. august 2022.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 568 294.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre differanse i innkrevde felleskostnader og kapitalkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 686 753.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi/fyring og drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 544 780 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 418 679 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 881 541.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 148 950.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 400 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt til kr 835 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dæhlenengen Byggeselskap AS.

### Lån

Dæhlenengen Byggeselskap AS har 5 lån i i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Dæhlenengen Byggeselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dæhlenengen Byggeselskap AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av boligaksjeselskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike boligaksjeselskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligaksjeselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligaksjeselskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: E8FAD-52B53-YK5BQ-IL8BN-E6DGD-AX6BZ



## DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 665 411	3 864 757	3 734 148	3 630 084
Innkrevde felleskostnader	2	8 791 801	8 267 644	8 953 852	9 264 916
Innbetalinger		1 130	0	0	0
Antenneanlegg		99 152	159 669	75 000	75 000
Andre inntekter	3	10 800	8 600	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 568 294</b>	<b>12 300 670</b>	<b>12 763 000</b>	<b>12 970 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-545 841	-537 531	-560 000	-586 800
Styrehonorar	5	-285 000	-285 029	-285 000	-285 000
Avskrivninger	14	-17 375	-25 616	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 338	-14 000	-14 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-371 850	-362 983	-368 790	-383 000
Konsulenthonorar	7	-8 641	-19 213	-40 000	-30 000
Kontingenter		0	0	-1 550	0
Drift og vedlikehold	8	-2 517 070	-1 871 012	-1 088 000	-5 400 000
Forsikringer		-789 444	-769 458	-805 000	-835 500
Kommunale avgifter	9	-1 911 549	-1 870 382	-1 886 000	-1 962 059
Energi/fyring		-1 236 252	-634 338	-980 000	-1 171 500
TV-anlegg/bredbånd		-1 131 051	-624 331	-1 230 000	-1 236 000
Andre driftskostnader	10	-858 342	-892 779	-849 132	-760 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 686 753</b>	<b>-7 906 671</b>	<b>-8 107 972</b>	<b>-12 665 359</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 881 541</b>	<b>4 393 999</b>	<b>4 655 028</b>	<b>304 641</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		418 679	97 586	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 300 220</b>	<b>4 491 585</b>	<b>4 655 028</b>	<b>304 641</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	85 428	83 984	80 000	85 000
Finanskostnader	12	-840 868	-1 101 777	-1 722 000	-895 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-755 440</b>	<b>-1 017 793</b>	<b>-1 642 000</b>	<b>-810 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 544 780</b>	<b>3 473 792</b>	<b>3 013 028</b>	<b>-505 359</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 544 780	3 473 792		



**DÆHLENGEN BYGGESELSKAP AS**  
**ORG.NR. 933 893 863, KUNDENR. 7321**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 890 681	53 890 681
Tomt		1 481 400	1 481 400
Andre varige driftsmidler	14	16 926	34 301
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 389 007</b>	<b>55 406 382</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 110 863	1 037 442
Andre kortsiktige fordringer	15	25 690	2 037
Andre driftskonti i OBOS-banken		0	11 263
Driftskonto OBOS-banken		344 397	726 409
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 913
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 697	17 235
Sparekonto OBOS-banken		199	233 918
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 498 845</b>	<b>2 038 216</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	593 900	593 900
Annen egenkapital	17	16 797 670	14 252 890
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 391 570</b>	<b>14 846 790</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 140 087	42 061 082
Annen langsiktig gjeld	19	6 300	6 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 146 387</b>	<b>42 067 382</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		84 485	411 987
Skyldige offentlige avgifter	20	35 995	35 198
Påløpte renter		4 609	4 942
Annen kortsiktig gjeld	21	224 805	78 300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>349 895</b>	<b>530 426</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 887 852</b>	<b>57 444 598</b>
Pantstillelse	22	65 300 000	64 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Dæhlenengen Byggeselskap AS

Anders Lager /s/

Synøve Almås /s/

Lena Buchacz /s/

Silje Hæhre Lien-gjessen /s/

Nils Gunnar Skretting /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 436 186
Lokale	337 107
Bod	14 700
Eiendomsskatt	3 808
Kapitalkostnader på IN-lån	2 751 306
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 938
Kapitalkost. lån 2	907 976
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 809
Overført til kapitalkostnader	-3 665 411
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 791 801</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg Nøkler	10 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 800</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-385 888
Påløpte feriepenger	-48 236
Arbeidsgiveravgift	-102 747
Pensjonskostnader	-9 556
Yrkesskadeforsikring	585
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-545 841</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 285 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 263, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 338.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 641
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 641</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nye brannører CM17A og 18. Dør og vinduer samt nytt wc utleielokale Dæl21, Nytt Prosjekt as	-697 750
Malerarbeid, Alfa Malermesterfirma as	-360 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 057 750</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-906 915
Drift/vedlikehold VVS	-21 319
Drift/vedlikehold elektro	-158 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-230 053
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-138 275
Kostnader dugnader	-3 956
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 517 070</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 817
Vann- og avløpsavgift	-1 177 089
Feieavgift	-61 133
Renovasjonsavgift	-669 510
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 911 549</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 946
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 365
Driftsmateriell	-14 680
Lyspærer og sikringer	-1 949
Renhold ved firmaer	-563 775
Andre fremmede tjenester	-69 119
Trykksaker	-1 727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 263
Andre kontorkostnader	-1 614
Telefon, annet	-47 696
Porto	-4 904
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 876
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-421



Kontingenter	-2 050
Gaver	-2 280
Bank- og kortgebyr	-3 006
Konstanterte tap på krav fra 2018	-28 000
Velferdskostnader	-21 422
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-858 342</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	195
Renter bank	1
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 232
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>85 428</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-428 328
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 083
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-95 619
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 182
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 656
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-840 868</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	13 332 633
Tilgang	303 268
Tilgang 2013	40 254 780
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 890 681</b>

Tomten er eiet.

Gnr.227/bnr.26 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2017	27 500	
Avskrevet tidligere	-17 400	
Avskrevet i år	-5 500	
		4 600
Tørketrommel		
Tilgang 2015	27 149	
Avskrevet tidligere	-27 148	
		1
Vaskemaskin		



15

Dæhlenengen Byggeselskap AS

Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-20 600	
Avskrevet i år	-6 575	5 700
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	26 500	
Avskrevet tidligere	-14 575	
Avskrevet i år	-5 300	6 625
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>16 926</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -17 375

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 815
ICE 2021	21 875
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>25 690</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 593 900 fordelt på 5939 aksjer à kr 100. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 076 565
Egenkapital fra IN tidligere år	880 018
Egenkapital fra IN 2021	418 679
Reduksjon EK fra IN	-577 592
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>16 797 670</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-5 200 000
Nedbetalt tidligere	471 919
Nedbetalt i år	190 377
	-4 537 704
Obos-banken	



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	549 570	
Nedbetalt i år	208 813	
		-7 241 617

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 126	
		-981 874

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig, 2015	-36 313	
	978	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 419 801	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 331 916	
Nedbetalt tidligere, IN	807 032	
Nedbetalt i år, IN	297 340	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-19 457 889

Lånet er et serielån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig, 2015	-12 333	
	125	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 464 713	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	753 084	
Nedbetalt tidligere, IN	72 986	
Nedbetalt i år, IN	121 339	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-6 921 003

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-39 140 087</b>
------------------------------------	--------------------

---

## NOTE: 19

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD



Obligasjoner 9 stk a kr.700	-6 300
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 300</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 697
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 298
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-35 995</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-48 236
Depositum	-22 300
Påløpte kostnader, leverandør faktura - Energi	-154 269
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-224 805</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	39 140 087
Beregnete IN-forpliktelser	721 105
<b>TOTALT</b>	<b>39 861 192</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 890 681
Tomt	1 481 400
<b>TOTALT</b>	<b>55 372 081</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret har kontor i Christian Michelsens gate 30. Postkasse til styret henger ved bakdør Christian Michelsens gate 28. Styret har telefon (ved hastesaker) 90 10 08 63, og e-post [dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no](mailto:dahlenengenbyggeselskap@styrerommet.no). Se Dæhlenengen Byggeselskap AS sin hjemmeside for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Jan Schjelderup ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Christian Michelsens gate 28 og er åpent hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 14:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 90 50 08 26, e-post [jan.vaktmester@gmail.com](mailto:jan.vaktmester@gmail.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Parkering

Aksjeselskapet har ikke parkeringsplasser som leies ut.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80486474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 3.05.22

**Selskapsnummer:** 7321 **Selskapsnavn:** Dæhlenengen Byggeselskap AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.